

Sygn. akt I C 1466/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – starszy sekretarz sądowy Jolanta Dziki

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 4 października 2019 r. w C.

sprawy z powództwa Fabryki (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

orzeka:

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C. o powierzchni 0,8002 ha, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-m obręb 0050 S. numerem 95/16, począwszy od dnia 1 stycznia 2018 roku na kwotę 21.889,86 zł (dwadzieścia jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. wzajemnie znosi między stronami koszty procesu;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie od powoda Fabryki (...) sp. z o.o. w W. kwotę 482,80 zł (czteryście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt groszy), tytułem pokrycia wydatków;

V. w pozostałym zakresie wydatki przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 grudnia 2017 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. (dalej: SKO w C.), który na skutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO w C. stał się pozwem, Fabryka (...) sp. z o.o. w W., wniosła - w oparciu o art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,8002 ha, położonej w C. obręb S., dokonana w wypowiedzeniu Starosty (...) jest nieuzasadniona. Ponadto wnosila o pominięcie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego T. S., stanowiącego podstawę wyliczenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, wskazując na występowanie w nim wielu błędów i sprzeczności. Wskazywała, że wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w działki jest nieuzasadnione, ponieważ jej wartość nie uległa zmianie. Na poparcie swojego stanowiska przedłożyła operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego S. P..

Orzeczeniem z dnia 14 marca 2018 r. SKO w C. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki w wysokości 19.594,91 zł.

Sprzeciw od tego orzeczenia złożyła Fabryka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wnosząc o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie nowej opłaty rocznej.

W toku dalszego postępowania toczącego się już przed tutejszym Sądem, Fabryka (...) sp. z o.o. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Przedmiotem ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieruchomość położona w miejscowości C. obręb S. stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 8002 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta jest własnością Skarbu Państwa, natomiast użytkowanie wieczyste tej nieruchomości przysługuje spółce Fabryka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

bezsporne

Pismem z dnia 27 listopada 2017 r. Starosta (...) wypowiedział Fabryce (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. dotychczas obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości Skarbu Państwa i przedstawił ofertę wysokości nowej opłaty rocznej: od dnia 1 stycznia 2018 r. w wysokości 24.073,22 zł, od dnia 1 stycznia 2019 r. w wysokości 24.446,52 zł i od dnia 1 stycznia 2020 r. w wysokości 24.879,81 zł. W wypowiedzeniu tym użytkownik wieczysty został poinformowany o sposobie obliczenia nowej wysokości opłaty, o miejscu, gdzie można zapoznać się z treścią wyceny stanowiącej podstawę aktualizacji oraz o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

dowód: wypowiedzenie z dnia 27 listopada 2017 r. (k. 83)

Pismem z dnia 28 grudnia 2017 r. Fabryka (...) sp. z o.o. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

dowód: wniosek do SKO w C. (k. 81)

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...) położonej w C. obręb S. ustalona według jej stanu i cen na dzień 1 stycznia 2018 r. wynosiła 729.662,00 zł

dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości P. W. (k. 146-212)

Powyższy stan faktyczny w przeważającej części był bezsporny i dodatkowo znalazł potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Jedyną okolicznością sporną była wartość nieruchomości, a konkretnie działki numer (...) położonej w C. obręb S., stanowiącej własność pozwanego, a oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce i pozostającej nadal w jej użytkowaniu.

W tym zakresie sąd przeprowadził, a następnie oparł się na dowodzie z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości P. W.. Opinia ta jest jasna, klarowna i sporządzona zgodnie z zasadami pracy biegłych tej specjalności. Opinia biegłego sądowego nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a z tezami w niej zawartymi nie sposób się nie zgodzić.

Zgodnie z art. 154 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W ocenie sądu podejście przyjęte przez biegłą W. oraz zastosowane przez nią metody i techniki wyceny są odpowiednie dla szacowanej nieruchomości. Biegła zastosowała się też do zaleceń zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Sąd pominął operaty szacunkowe przygotowane na zlecenie stron jeszcze przed wszczęciem postępowania sądowego. Należało je potraktować jako dokumenty prywatne, które ze względu na swój charakter nie mogły skutecznie podważać dowodu z opinii biegłego sądowego. Poza tym, jak wskazano wyżej, opinia biegłej W. jest prawidłowa.

W związku z powyższym to ta wycena, ujęta w operacie szacunkowym biegłej P. W., stanowiła podstawę ustaleń Sądu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jedynie w części zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informacje o wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Stosownie do art. 78 ust. 2 cytowanej ustawy, użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od daty otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W wypadku niezłożenia wniosku, strony wiąże nowa umowa zaoferowana w wypowiedzeniu.

W niniejszej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia spółce Fabryka (...) sp. z o.o. przez Skarb Państwa – Starostę (...) dotychczasowej opłaty rocznej i skutecznego zaoferowania opłaty rocznej w nowej wysokości, albowiem spółka ta złożyła do SKO w C. wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. W wypadku wniesienia sprzeciwu, kolegium przekazuje właściwemu Sądowi akta wraz ze sprzeciwem. Wówczas złożony do kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 i 3 cyt. ustawy).

Sprzeciw od orzeczenia SKO, rozstrzygającego spory o wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nie jest środkiem odwoławczym, lecz żądaniem przekazania sprawy na drogę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu wywołuje dwojakiego rodzaju skutki prawne, tj. skutek materialnoprawny polega na utracie mocy wiążącej przez orzeczenie kolegium, nawet wówczas – jak wskazano powyżej – gdy sprzeciw był zgłoszony tylko co do części

orzeczenia oraz skutek procesowy w postaci przeniesienia sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości. Jak ustalił sąd, wartość działki (...) położonej w C. obręb S. wynosi 729.662,00 zł (zgodnie z opinią biegłej P. W.).

Stosownie do treści art. 72 ust. 3 w/w ustawy wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. W sprawie niniejszej bezsporne między stronami było to, iż prawidłowa stawka – ustalona w oparciu o art. 72 ust. 3 pkt 5 w/w ustawy – wynosić powinna 3 % wartości nieruchomości.

W konsekwencji opłata ta powinna wynosić 3% wartości działki numer (...), a zatem 3% z 729.622,00 zł.

Mając powyższe na uwadze sąd w punkcie I wyroku orzekł, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C. obręb S. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2018 roku wynosić będzie 21.889,86 zł.

Fabryka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o ustalenie opłaty od działki numer (...) o pow. 0,8002 ha na niższym, dotychczasowym poziomie, opierając się na wycenie dokonanej przez rzeczoznawcę S. P.. W tej sytuacji, mając na uwadze, że ustalona opłata przez sąd jest na wyższym poziomie niż żądał tego powód, sąd w punkcie II wyroku dalej idące żądanie pozwu oddalił jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie III wyroku, znosząc je wzajemnie. Rozstrzygnięcie powyższe oparte zostało o treść art. 100 zd. 1 KPC, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

W niniejszej sprawie powód Fabryka (...) sp. z o.o. żądał ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste działki (...) na poziomie 14.400,00 zł, natomiast pozwany Skarb Państwa oczekiwał ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste w/w działki na poziomie 24.819,81 zł. Na marginesie należy tylko wskazać, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w swoim orzeczeniu ustaliło opłatę roczną na poziomie 19.594,91 zł, uśredniając wyceny dokonane przez rzeczoznawców, którzy sporządzali operaty na zlecenie każdej ze stron.

Sąd zaś ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w/w działki w wysokości 21.889,86 zł.

Mając więc na uwadze, że każda ze stron oczekiwała korzystniejszego rozstrzygnięcia dla siebie od tego, które ostatecznie zapadło w tej sprawie, zasadnym było wzajemne zniesienie kosztów.

Sąd mając na uwadze wynik tej sprawy stanął na stanowisku, że obie strony powinny w równym stopniu być obciążone wydatkami, stanowiącymi wynagrodzenie biegłej P. W. za sporządzenie opinii w łącznej kwocie 2.965,59 zł. W związku z powyższym kwota tego wynagrodzenia została podzielona na dwie części o niemal równych wartościach (1.482,79 zł / 1.482,80 zł). Zważywszy jednak, że po stronie pozwanej znajdował się statio fisci Skarbu Państwa, wydatki jego obciążające należało przejść na rachunek Skarbu Państwa. Natomiast drugą częścią tych wydatków należało obciążyć powoda. Zważywszy jednak, że powód uiścił już wcześniej zaliczkę na poczet kosztów przeprowadzenia tej opinii w wysokości 1.000,00 zł, do ściągnięcia pozostała tylko kwota 482,80 zł.

Stosowne postanowienia zostały zaś zawarte w pkt IV I V wyroku.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy orzekł, jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: (...) (...)